



Small Medium Enterprise Development  
Bank Malaysia Berhad (49572-H)

## Pembiayaan Ijarah Thummal Bai' (ITB)

Tarikh : \_\_\_\_\_  
(untuk diisi oleh Pengurusan Perhubungan)

### LEMBARAN MAKLUMAT PRODUK

(Baca Lembaran Maklumat Produk ini sebelum anda membuat keputusan untuk menerima Pembiayaan Ijarah Thummal Bai' (ITB). Pastikan juga anda membaca terma yang terkandung di dalam Surat Tawaran. Sila dapatkan keterangan lanjut dari SME Bank sekiranya anda tidak memahami mana-mana bahagian dalam dokumen ini atau terma-terma am)

#### 1. Apakah yang perlu diketahui tentang Produk ini?

ITB adalah kemudahan pembiayaan di mana Bank (pemberi penyewaan) menyewakan aset yang dikenal pasti kepada pelanggan (penerima penyewaan). Pelanggan akan menggunakan aset untuk menjalankan perniagaan mereka dan menjana jualan. Pada akhir tempoh penyewaan, Bank akan menjual aset sewaan kepada pelanggan akan dilaksanakan dengan cara perlakuan (Mu'atah).

#### 2. Apakah konsep Syariah yang digunakan?

Konsep Syariah yang digunakan adalah Ijarah, Wakalah, Bai' & Wa'd.

- ITB adalah kontrak sewaan (Ijarah) diikuti dengan kontrak jualan melalui cara perlakuan (Bai' Muatah). Di bawah kontrak sewaan, pelanggan menyewa aset dari Bank dengan bayaran sewa yang dipersetujui dalam tempoh tertentu. Apabila tamat tempoh sewaan, Bank akan menjual aset sewaan kepada pelanggan akan dilaksanakan dengan cara perlakuan (Mu'atah) pada harga yang dipersetujui.
- Sekiranya berlaku sebarang kemungkiran atau sewa dibatalkan sebelum tempoh matang, pelanggan akan membeli aset tersebut berdasarkan akujanji (Wa'd) yang telah dibuat.
- Di bawah Wakalah, Bank melantik Pelanggan sebagai ejen untuk melakukan semua tindakan berkenaan dengan pembelian asset dari peniaga bagi pihak Bank.
- Pelanggan akan membayar deposit (urbun) kepada peniaga, yang akan dianggap sebagai deposit yang akan dibayar oleh SME Bank.
- Penggunaan aset oleh pelanggan adalah pada risiko pelanggan dan Bank tidak mempunyai tanggungjawab atau liabiliti untuk sebarang kerugian atau kerosakan kepada aset tersebut yang berlaku akibat dari kecuaiannya pihak pelanggan.
- Bank juga melantik pelanggan sebagai ejen perkhidmatannya dalam semua perkara berkaitan penyelenggaraan utama bagi pihak Bank dan juga penyelenggaraan dan pembaikan biasa. Pelanggan sebagai ejen perkhidmatan akan menanggung segala kos, caj dan perbelanjaan dalam menjalankan penyelenggaraan dan pembaikan utama dan biasa.

#### 3. Apakah yang saya perolehi dari Produk ini?

##### Ilustrasi

Jumlah Pembiayaan	: RM1,000,000.00
Margin Pembiayaan	: Sehingga 90%
Tempoh	: Sehingga 7 tahun
Kadar Keuntungan	: i) Kadar Tetap: 7.85% tetap setahun (berdasarkan formula kadar boleh ubah BFR + 1.0%); atau ii) Kadar Boleh Ubah: BFR + 1.0% setahun

##### Nota:

- Kadar Asas Pembiayaan (BFR) semasa adalah 6.85% setahun dan boleh berubah dari semasa ke semasa.*
- Untuk kadar boleh ubah, kadar siling hendaklah ditetapkan pada BFR +4.0% cth. 10.85% (dalam mana-mana kes, di mana kadar sewaan adalah lebih daripada 10.85%, pelanggan hanya akan dikenakan kadar keuntungan maksimum 10.85%).*

#### 4. Apakah tanggungjawab saya?

- Untuk membayar bayaran berjadual yang terdiri daripada prinsipal dan/ atau keuntungan.
- Untuk menyelesaikan semua amaun yang tertunggak pada atau sebelum tarikh matang.

##### Ilustrasi untuk Kadar Tetap:

- Jumlah Pembiayaan: RM1,000,000.00
- Tempoh: 7 tahun
- Kadar Keuntungan: 7.85% tetap setahun
- Bayaran bulanan anda: RM15,586.21

Jumlah keseluruhan pembayaran bulanan pada akhir 7 tahun: RM1,309,242.12

##### Ilustrasi untuk Kadar Boleh Ubah:

- Jumlah Pembiayaan: RM1,000,000.00
- Tempoh: 7 tahun
- Kadar Keuntungan Semasa: BFR + 1.0% setahun
- Kadar Keuntungan Siling : 10.85% setahun
- Bayaran bulanan anda : RM15,586.21

Jumlah keseluruhan pembayaran bulanan pada akhir 7 tahun : RM1,309,242.12

**Penting: Bayaran bulanan dan jumlah pembayaran bulanan anda akan berbeza jika terdapat perubahan kadar BFR.**

Kadar	Hari ini (BFR=6.85%)	Jika BFR naik 1%	Jika BFR naik 2%
Bayaran bulanan	RM15,586.21	RM16,089.08	RM16,601.18
Jumlah kos keuntungan di akhir 7 tahun	RM1,309,242.12	RM351,482.53	RM394,499.58
Jumlah keseluruhan pembayaran di akhir 7 tahun	RM1,309,242.12	RM1,351,482.53	RM1,394,499.58

**Nota: Jumlah pembayaran bulanan mungkin berubah mengikut perubahan BFR dan kemudahan yang belum dijelaskan. Sekiranya terdapat perubahan BFR, Kadar Keuntungan Semasa akan berubah tetapi tidak akan melebihi Kadar Keuntungan Siling.**

#### 5. Apakah caj-caj yang perlu saya bayar?

**a) Duti Setem:**

Seperti mana yang tertakluk di dalam Akta Duti Setem 1949 (Semakan 1989).

**b) Fi Guaman dan Pengeluaran:**

Seperti mana Perintah Saraan Peguam Cara termasuk fi untuk caj pendaftaran, carian tanah, carian kebangkrapan, cukai dan caj lain mengikut skala bayaran yang dikenakan oleh Peguam Cara.

**c) Fi Penilaian:**

Seperti yang dikenakan oleh Penilai (jika berkenaan).

**d) Lain-lain Fi dan Caj:**

Sekiranya kemudahan tersebut memerlukan perlindungan jaminan daripada Syarikat Jaminan Pembiayaan Perniagaan Berhad (SJPP) or Credit Guarantee Corporation Malaysia Berhad (CGC), fi jaminan sehingga 1.0% setahun atau sehingga 4.0% setahun akan dikenakan masing-masing oleh SJPP atau CGC, dan ditanggung oleh anda (jika berkenaan).

#### 6. Bagaimana jika saya gagal untuk memenuhi tanggungjawab saya?

- Ta'widh (ganti rugi) ke atas Pembayaran Lewat

**Pihak Bank mempunyai hak pampasan atas bayaran lewat dan kemungkiran bayaran berlandaskan mekanisma seperti di bawah:**

### **Sebelum kematangan**

Kerugian sebenar sehingga 1% atas bayaran tertunggak untuk kemudahan dalam tempoh mungkir seperti formula berikut:

$$\text{Tunggakan Ansuran} \times 1\% \times \text{Bil. Hari Tertunggak} / 365$$

### **Selepas kematangan**

Bank akan mengutip caj ganti rugi dari tarikh kematangan hingga tarikh pembayaran atas kerugian sebenar sehingga kadar semasa IIMM ke atas baki belum jelas, seperti formula berikut:

$$\text{Baki Belum Jelas} \times \text{IIMM}\% \times \text{Bil. Hari Tertunggak} / 365$$

### **Selepas Penghakiman**

Mahkamah boleh mengenakan caj pembayaran lewat atas hutang penghakiman, selepas penghakiman tersebut. Formula untuk caj pembayaran lewat selepas penghakiman seperti berikut:

$$\text{Jumlah Penghakiman} \times \text{IIMM}\% \times \text{Bil. Hari Tertunggak} / 365$$

Nota:

- i. IIMM = Pasaran Kewangan Islam Antara-bank (Islamic Interbank Money Market)
  - ii. Ganti rugi ke atas pembayaran lewat tidak akan dikompaun kepada baki pembiayaan pokok atau melalui kaedah lain yang diluluskan oleh Majlis Penasihat Syariah Bank Negara Malaysia.
  - iii. \*Bank boleh mengenakan kos sebenar/ kos kerugian yang ditanggung sehingga 1% atau kadar IIMM, yang mana lebih rendah
- Tindakan undang-undang akan diambil sekiranya anda tidak mengedahkan notis peringatan kami dan anda akan menanggung kesemua kos sekiranya tindakan undang-undang dikuatkuasakan. Anda juga bertanggungjawab untuk menyelesaikan sebarang kekurangan setelah cagaran diluluskan.

Untuk contoh ilustrasi mengenai penggunaan Ta'widh, sila rujuk laman web kami di [www.smebank.com.my](http://www.smebank.com.my)

## **7. Bagaimana jika saya melangsaikan pembiayaan ini sebelum tamat tempoh?**

Bank boleh memberikan Ibra' untuk penyelesaian awal sebelum berakhirnya tempoh pembiayaan.

Formula pengiraan Ibra':

$$\text{Ibra' (Rebat)} = \text{Keuntungan Belum Diperolehi} - \text{Caj Penyelesaian Awal (jika ada)}$$

Untuk contoh ilustrasi mengenai penggunaan Ibra' dan formula jumlah penyelesaian, sila rujuk laman web kami di [www.smebank.com.my](http://www.smebank.com.my)

## **8. Adakah saya perlu menyediakan cagaran atau penjamin?**

Pihak Bank akan menilai keperluan untuk cagaran dan/ atau penjamin dan akan memaklumkan kepada anda sebelum kami memberikan kemudahan pembiayaan tersebut.

## **9. Adakah saya memerlukan perlindungan Takaful?**

Anda boleh mengekalkan polisi Takaful ke atas semua risiko berkenaan kemudahan perbankan anda.

## **10. Apakah risiko-risiko utama?**

- Jika anda tidak membuat pembayaran bulanan secara konsisten sepanjang Tempoh Sewa, pihak Bank mempunyai hak untuk mengambil dan melelong aset tersebut.
- Sila ambil maklum bahawa kadar boleh ubah akan berbeza mengikut perubahan dalam BFR. Peningkatan dalam kadar boleh ubah boleh menyebabkan kenaikan jumlah bayaran bulanan.
- Untuk kadar tetap, sekiranya terdapat pengurangan dalam kadar BFR Bank, anda mungkin tidak dapat menikmati penurunan dalam kadar keuntungan tetap yang telah dipersetujui.
- Jika anda menghadapi masalah memenuhi kewajipan pembayaran anda, sila hubungi kami lebih awal untuk membincangkan alternatif pembayaran

## **11. Apakah yang perlu saya lakukan jika terdapat perubahan pada nombor telefon dan alamat saya?**

Adalah penting untuk anda memberitahu kami tentang sebarang perubahan pada nombor telefon dan alamat anda untuk memastikan bahawa segala surat menyurat sampai kepada anda tepat pada masanya.

## **12. Di mana saya boleh mendapatkan bantuan dan pembelaan?**

- Sekiranya anda menghadapi kesukaran dalam membuat pembayaran, anda haruslah menghubungi kami dengan segera untuk membincangkan alternatif pembayaran. Anda boleh menghubungi kami di:  
Pengurusan Perkhidmatan Pelanggan: 03-2603 7700 Laman web: [www.smebank.com.my](http://www.smebank.com.my)
- Sekiranya anda ingin membuat aduan terhadap produk dan perkhidmatan yang diberikan oleh kami, anda boleh menghubungi kami talian 03-2603 7700 atau emel kami di [customercare@smebank.com.my](mailto:customercare@smebank.com.my) atau hantar surat anda ke:  
Pengurusan Perkhidmatan Pelanggan  
SME Bank, Aras 10, Menara SME Bank,  
Jalan Sultan Ismail,  
50250 Kuala Lumpur.
- Sekiranya pertanyaan atau aduan anda tidak dapat diselesaikan, anda boleh menghubungi Bank Negara Malaysia LINK atau TELELINK di:  
Block D, Bank Negara Malaysia  
Jalan Dato' Onn, 50480 Kuala Lumpur  
Tel: 1-300-88-5465  
Fax: 03-21741515  
E-mail: [bnmtelelink@bnm.gov.my](mailto:bnmtelelink@bnm.gov.my)

### 13. Di mana saya boleh mendapatkan informasi yang selanjutnya?

Sekiranya anda memerlukan maklumat tambahan mengenai produk ini, sila rujuk risalah produk yang terdapat di cawangan kami yang berhampiran atau layari laman sesawang kami di [www.smebank.com.my](http://www.smebank.com.my) atau hubungi Pusat Khidmat Pelanggan kami di talian 03-2603 7700.

Untuk maklumat lanjut dalam mendapatkan pembiayaan, sila rujuk risalah *banking info* yang terdapat di kesemua cawangan kami dan juga laman web [www.bankinginfo.com.my](http://www.bankinginfo.com.my)

### 14. Lain-lain pakej pembiayaan yang ditawarkan?

Kami juga menyediakan pembiayaan/pembiayaan semula aset, pembiayaan modal kerja, pembiayaan kontrak, pembiayaan ekuiti dan lain-lain program pembiayaan khusus.

**NOTA PENTING: TINDAKAN UNDANG-UNDANG BOLEH DIAMBIL TERHADAP ANDA JIKA ANSURAN PEMBIAYAAN ANDA TIDAK DIBAYAR SEGERA PADA TARIKH MATANG**

Maklumat yang disediakan di dalam lembaran maklumat ini adalah sah pada